

Fachbereich 5 – FD 50  
- Soziales und Senioren -

Mietwerterhebung  
Landkreis Gießen 2012

## Ziele der Untersuchung

- & Definition rechtssicherer Mietpreisrichtwerte für Bezieher von Kosten der Unterkunft ("Angemessenheit")
- & Abgrenzung des Marktsegments "angemessener Wohnraum"
- & BSG fordert "schlüssiges Konzept zur Ermittlung der aktuellen örtlichen Wohnraummierten"
- & Kriterien für Mietpreisrichtwerte:
  - & Angemessene Wohnungsversorgung für KdU-Bezieher muss möglich sein
  - & Vermeidung unerwünschter Wohnungsmarkteffekte
  - & Bestmöglicher Mitteleinsatz für den Kreis unter Berücksichtigung der genannten Punkte
- & Empirische Vorgehensweise
- & Dokumentation des Verfahrens

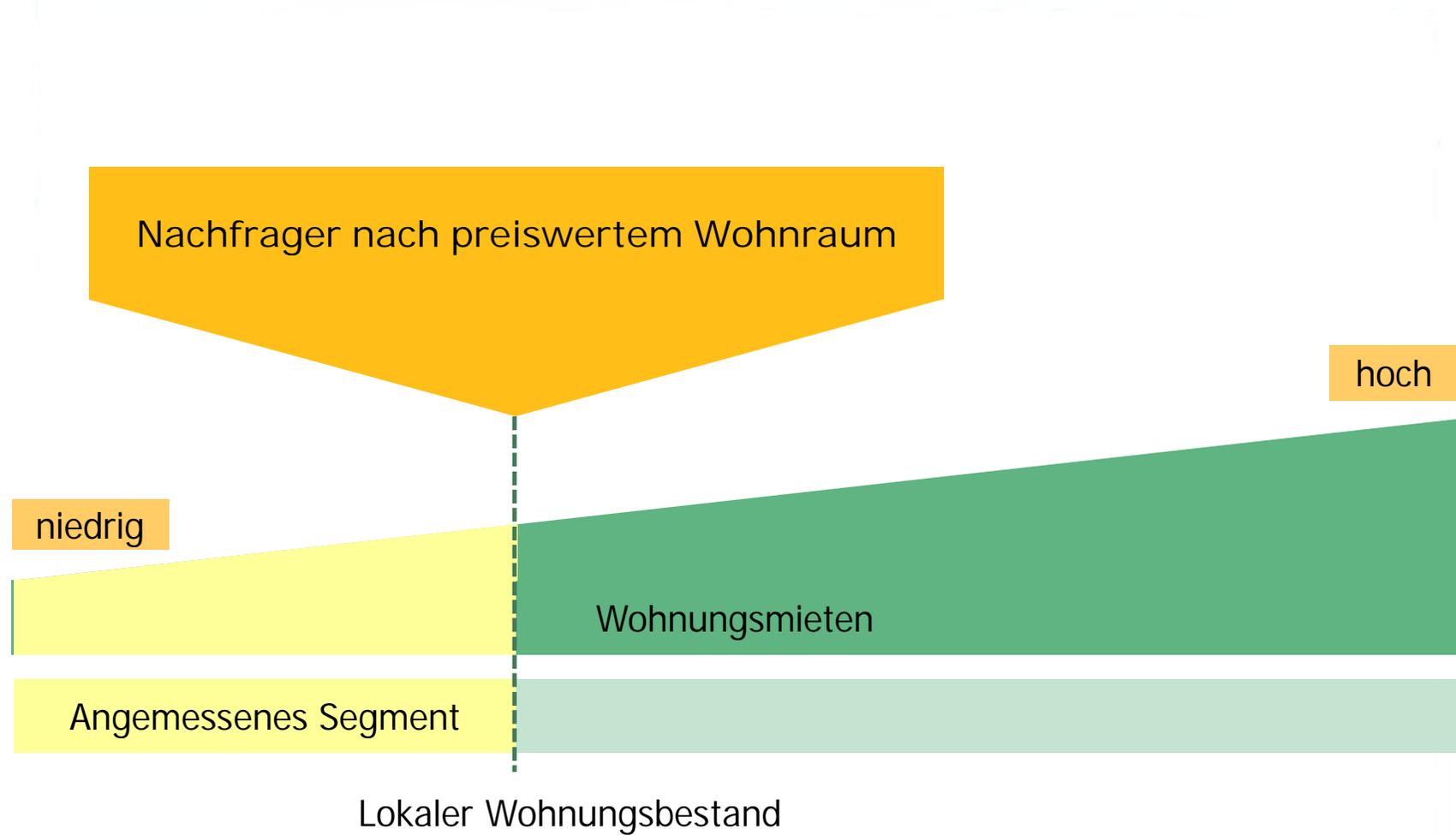
## KdU-Regelungen und lokaler Wohnungsmarkt

- unbeabsichtigte Folgen absichtsvollen Handelns





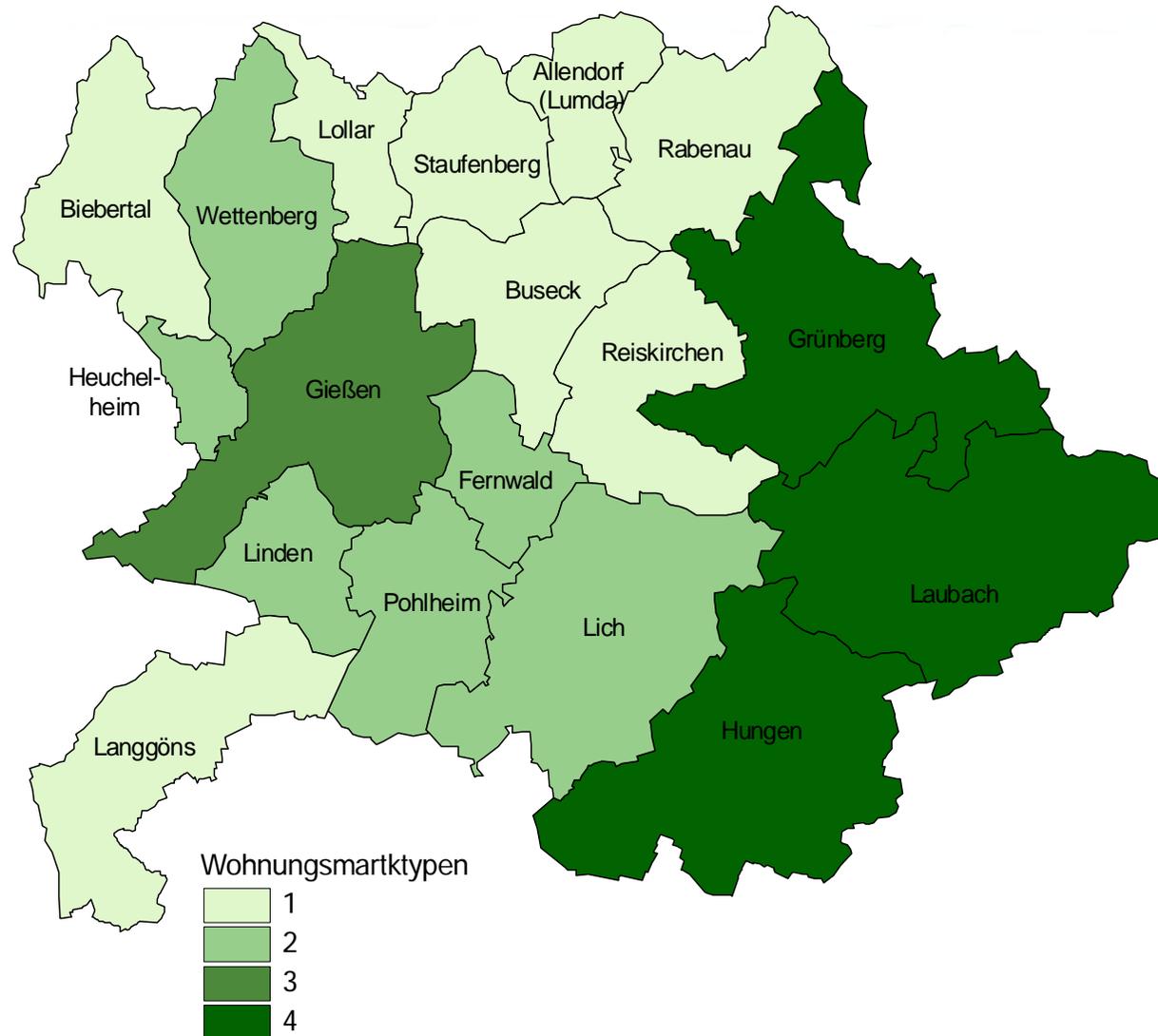
## Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



## Eckpunkte der Mietwerterhebung

- & Schlüssiges Konzept (BSG)
- & Vorgehensweise - soweit sinnvoll - analog zum qualifizierten Mietspiegel (Methodik, Dokumentation, Rechtssicherheit), Kriterienkatalog BSG
- & Befragung großer Vermieter und kleiner Vermieter
- & Einbeziehung geförderter Wohnungsbestände
- & Keine Differenzierung nach Baualtersklassen (analog Wohngeld, Urteil BSG)
- & Wissenschaftliche Auswertung
- & Transparente, marktgerechte Festlegung von Mietpreisrichtwerten

# Regionalisierung des Landkreises Gießen



## Repräsentativität der Ergebnisse

Wohnungsbestand im Landkreis Gießen:

- & Insgesamt rd. 121.350 Wohnungen in 60.400 Wohngebäuden,
- & davon rd. 53.250 in Mehrfamilienhäusern (mind. 3 Wohnungen)

Bestandsmieten:

- & Insgesamt konnten 14.123 plausible und relevante Mietwerte (Netto-Kaltmiete) ermittelt werden.
- & Nach Durchführung der feldspezifischen Extremwertkappungen bilden insgesamt 13.374 Mietwerte die Grundlage der Ergebnisse
- & Alle Tabellenfelder erreichen mindestens 15 gültige Mietwerte

## Repräsentativität der Ergebnisse

<b>Anzahl der relevanten Mietwerte</b>						
<b>Wohnungs- markttyp</b>	<b>Wohnungsgröße</b>					<b>Summe</b>
	<b><math>\geq 35 \leq 45 \text{ m}^2</math></b>	<b><math>&gt; 45 \leq 60 \text{ m}^2</math></b>	<b><math>&gt; 60 \leq 72 \text{ m}^2</math></b>	<b><math>&gt; 72 \leq 84 \text{ m}^2</math></b>	<b><math>&gt; 84 \text{ m}^2</math></b>	
<b>I</b>	160	411	317	254	346	<b>1.488</b>
<b>II</b>	264	522	398	415	431	<b>2.030</b>
<b>III</b>	1.075	2.822	2.492	1.340	1.061	<b>8.790</b>
<b>IV</b>	108	279	222	208	249	<b>1.066</b>
<b>Summe</b>	<b>1.607</b>	<b>4.034</b>	<b>3.429</b>	<b>2.217</b>	<b>2.087</b>	<b>13.374</b>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

# Definition der Mietpreisrichtwerte I

## Rechtliche Seite

- & BSG präferiert Brutto-Kaltmiete
- & Angemessenheitskontrolle auf Basis der Durchschnittswerte für die kalten Betriebskosten
- & Kalte Betriebskosten bestimmen sich nach den regionalen Besonderheiten
  - & Nur wenn keine regionalen Angaben vorliegen, dann Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes
- & Heizkosten müssen weiterhin gesondert geprüft werden

## Definition der Mietpreisrichtwerte II

### Angebotsseite

- & Mietwerterhebung berücksichtigt alle Marktmieten (keine Beschränkung auf den einfachen Wohnungsmarkt)
- & Unteres Marktsegment
  - & Gesetzgeber und Gerichte geben keine konkrete Grenze vor
- & Mindestanforderungen
  - & Versorgung von Bedarfsgemeinschaften und Niedriglohneempfängern
  - & Vermeidung von Ghettobildung (Forderung BSG, städteplanerische Notwendigkeit)

## Definition der Mietpreisrichtwerte III

### Nachfrageseite

- & Anteil der Bedarfsgemeinschaften ca. 8,1 % an allen Haushalten im Landkreis Gießen
- & Anteil der einkommensschwachen Haushalte ca. 8 % an allen Haushalten (Bundesdurchschnitt)
- & Berücksichtigung der spezifischen Wohnungsmarktsituation

## Definition des benötigten Segmentes

<b>Perzentilgrenzen der Bestandsmieten</b>					
	<b>Wohnungsgröße</b>				
<b>WoMa-Typ</b>	$\geq 35 \leq 45 \text{ m}^2$	$> 45 \leq 60 \text{ m}^2$	$> 60 \leq 72 \text{ m}^2$	$> 72 \leq 84 \text{ m}^2$	$> 84 \text{ m}^2$
<b>I, II, IV</b>	50 %	45 %			
<b>III (Gießen)</b>	65 %	50 %			
Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012					ANALYSE & KONZEPTE

# Mietwerttabelle Wohnungsmarkt I

Wohnungsmarkt I: Bestandsmieten (Allendorf (Lumda), Biebertal, Buseck, Langgöns, Lollar, Rabenau, Reiskirchen, Staufenberg)												
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskosten* in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Netto-Kaltmiete in €					
							Neu MWE	Alt				
								Rabenau	Allendorf	Biebertal, Staufenberg	Lollar, Reiskirchen	Buseck, Langgöns
<b>bis 45</b>	1	160	5,00	0,82	1,24	5,82	225,00	193,50	202,50	207,00	211,50	216,00
<b>&gt; 45 bis ≤ 60</b>	2	411	4,50	0,69	1,13	5,19	270,00	258,00	270,00	276,00	282,00	288,00
<b>&gt; 60 bis ≤ 72</b>	3	317	4,49	0,67	1,11	5,16	323,28	309,60	324,00	331,20	338,40	345,60
<b>&gt; 72 bis ≤ 84</b>	4	254	4,35	0,65	1,14	5,00	365,40	361,20	378,00	386,40	394,80	403,20
<b>größer als 84**</b>	5	346	4,46	0,76	1,07	5,22	428,16	412,80	432,00	441,60	451,20	460,80

\* kalte Betriebskosten ohne Wasser/Abwasser  
\*\* bezogen auf 96 m<sup>2</sup>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

ANALYSE &  
KONZEPTE

Wohnungsmarkt I: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Allendorf (Lumda), Biebertal, Buseck, Langgöns, Lollar, Rabenau, Reiskirchen, Staufenberg)							
Größe in m <sup>2</sup>	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>
<b>bis 45</b>	25	6,59	12%	3	–	–	5,00
<b>&gt; 45 bis ≤ 60</b>	54	5,50	4%	15	5,00	13%	4,50
<b>&gt; 60 bis ≤ 72</b>	52	5,32	8%	12	5,00	17%	4,49
<b>&gt; 72 bis ≤ 84</b>	67	5,35	0%	16	5,00	13%	4,35
<b>größer als 84</b>	167	5,00	15%	9	–	–	4,46

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

ANALYSE &  
KONZEPTE

# Mietwerttabelle Wohnungsmarkt II

Wohnungsmarkt II: Bestandsmieten (Fernwald, Heuchelheim, Lich, Linden, Pohlheim, Wettenberg)											
Größe in m <sup>2</sup>	Personenzahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebskosten* in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Netto-Kaltmiete in €				
							Neu MWE	Alt			
								Pohlheim	Fernwald, Lich	Linden	Wettenberg, Heuchelh.
<b>bis 45</b>	1	264	5,25	0,82	1,24	6,07	236,25	216,00	220,50	229,50	234,00
<b>&gt; 45 bis ≤ 60</b>	2	522	4,75	0,69	1,13	5,44	285,00	288,00	294,00	306,00	312,00
<b>&gt; 60 bis ≤ 72</b>	3	398	4,62	0,67	1,11	5,29	332,64	345,60	352,80	367,20	374,40
<b>&gt; 72 bis ≤ 84</b>	4	415	4,62	0,65	1,14	5,27	388,08	403,20	411,60	428,40	436,80
<b>größer als 84**</b>	5	431	4,64	0,76	1,07	5,40	445,44	460,80	470,40	489,60	499,20

\* kalte Betriebskosten ohne Wasser/Abwasser  
\*\* bezogen auf 96 m<sup>2</sup>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

ANALYSE &  
KONZEPTE

Wohnungsmarkt II: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Fernwald, Heuchelheim, Lich, Linden, Pohlheim, Wettenberg)							
Größe in m <sup>2</sup>	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>
<b>bis 45</b>	33	6,56	15%	5	–	–	5,25
<b>&gt; 45 bis ≤ 60</b>	74	6,33	0%	23	5,12	13%	4,75
<b>&gt; 60 bis ≤ 72</b>	65	5,82	3%	11	4,72	36%	4,62
<b>&gt; 72 bis ≤ 84</b>	50	5,68	4%	12	4,61	50%	4,62
<b>größer als 84</b>	150	5,53	8%	10	4,85	10%	4,64

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

ANALYSE &  
KONZEPTE

# Mietwerttabelle Wohnungsmarkt III

Wohnungsmarkt III: Bestandsmieten (Universitätsstadt Gießen)								
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten* in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Netto-Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
bis 45	1	1075	5,40	1,06	1,24	6,46	243,00	238,50
> 45 bis ≤ 60	2	2822	5,00	1,07	1,13	6,07	300,00	318,00
> 60 bis ≤ 72	3	2492	4,90	1,02	1,11	5,92	352,80	381,60
> 72 bis ≤ 84	4	1340	4,74	0,99	1,14	5,73	398,16	445,20
größer als 84**	5	1061	4,95	0,99	1,07	5,94	475,20	508,80

\* kalte Betriebskosten ohne Wasser/Abwasser  
\*\* bezogen auf 96 m<sup>2</sup>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

ANALYSE &  
KONZEPTE

Wohnungsmarkt III: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Universitätsstadt Gießen)							
Größe in m <sup>2</sup>	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>
bis 45	68	8,95	0%	29	5,32	66%	5,40
> 45 bis ≤ 60	120	7,08	0%	66	5,73	35%	5,00
> 60 bis ≤ 72	99	6,52	1%	73	5,61	22%	4,90
> 72 bis ≤ 84	104	6,56	3%	27	5,01	26%	4,74
größer als 84	222	6,56	7%	30	5,30	23%	4,95

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

ANALYSE &  
KONZEPTE

# Mietwerttabelle Wohnungsmarkt IV

Wohnungsmarkt IV: Bestandsmieten (Grünberg, Hungen, Laubach)										
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Kalte Betriebs- kosten* in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	Brutto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Max. Netto-Kaltmiete in €			
							Neu MWE	Alt		
								Laubach	Grünberg	Hungen
bis 45	1	108	4,89	0,82	1,24	5,71	220,05	202,50	211,50	220,50
> 45 bis ≤ 60	2	279	4,67	0,69	1,13	5,36	280,20	270,00	282,00	294,00
> 60 bis ≤ 72	3	222	4,60	0,67	1,11	5,27	331,20	324,00	338,40	352,80
> 72 bis ≤ 84	4	208	4,35	0,65	1,14	5,00	365,40	378,00	394,80	411,60
größer als 84**	5	249	4,12	0,76	1,07	4,88	395,52	432,00	451,20	470,40

\* kalte Betriebskosten ohne Wasser/Abwasser  
\*\* bezogen auf 96 m<sup>2</sup>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

ANALYSE &  
KONZEPTE

Wohnungsmarkt IV: Angebotsmieten und Neuvertragsmieten (Grünberg, Hungen, Laubach)							
Größe in m <sup>2</sup>	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten			Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Anteil bis Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>
bis 45	8	–	--	3	–	--	4,89
> 45 bis ≤ 60	26	5,32	4%	13	5,11	15%	4,67
> 60 bis ≤ 72	20	4,86	15%	9	–	--	4,60
> 72 bis ≤ 84	32	5,07	3%	8	–	--	4,35
größer als 84	70	4,71	11%	8	–	--	4,12

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

ANALYSE &  
KONZEPTE

# Abstrakte Angemessenheit: maximale Bruttokaltmiete und tatsächliches Angebot

<b>Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot*</b>											
<b>Wohnungsmarkttyp</b>		<b>1 Person (bis 50 m<sup>2</sup>)</b>		<b>2 Personen (&gt; 50 bis ≤ 60 m<sup>2</sup>)</b>		<b>3 Personen (&gt; 60 bis ≤ 75 m<sup>2</sup>)</b>		<b>4 Personen (&gt; 75 bis ≤ 85 m<sup>2</sup>)</b>		<b>5 Personen (größer als 85 m<sup>2</sup>)**</b>	
		<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>	<b>Max. BKM</b>	<b>Anteil Angebot</b>
<b>I</b>	Allendorf, Biebertal, Bus- eck, Langgöns, Lollar, Ra- benau, Reiskirchen, Stau- fenberg	261,90	16 %	311,40	28 %	371,52	19 %	420,00	12 %	501,12	10 %
<b>II</b>	Fernwald, Heuchelheim, Lich, Linden, Pohlheim, Wettenberg	273,15	33 %	326,40	11 %	380,88	12 %	442,68	16 %	518,40	8 %
<b>III</b>	Gießen	290,70	6 %	364,20	11 %	426,24	12 %	481,32	6 %	570,24	6 %
<b>IV</b>	Grünberg, Hungen, Laubach	256,95	63 %	321,60	50 %	379,44	45 %	420,00	25 %	468,48	14 %

\* Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen inkl. kalter Betriebskosten aus Erhebung (BKM)  
 \*\* bezogen auf 95 m<sup>2</sup>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

# Veränderung der Netto-Kaltmieten zu bisherigen Mietobergrenzen

<b>Empfehlung MWE-Richtwerte (max. Netto-Kaltmiete) vs. bisherige Obergrenzen</b>																
<b>Wohnungstyp</b>		<b>1 Person (bis 45 m<sup>2</sup>)</b>			<b>2 Personen (&gt; 45 bis ≤ 60 m<sup>2</sup>)</b>			<b>3 Personen (&gt; 60 bis ≤ 72 m<sup>2</sup>)</b>			<b>4 Personen (&gt; 72 bis ≤ 84 m<sup>2</sup>)</b>			<b>5 Personen (größer als 84 m<sup>2</sup>)*</b>		
		<b>MWE</b>	<b>bisher</b>	<b>%</b>	<b>MWE</b>	<b>bisher</b>	<b>%</b>	<b>MWE</b>	<b>bisher</b>	<b>%</b>	<b>MWE</b>	<b>bisher</b>	<b>%</b>	<b>MWE</b>	<b>bisher</b>	<b>%</b>
<b>I</b>	Rabenau	225,00	193,50	+16,3	270,00	258,00	+4,7	323,28	309,60	+4,4	365,40	361,20	+1,2	428,16	412,80	+3,7
	Allendorf		202,50	+11,1		270,00	0,0		324,00	-0,2		378,00	-3,3		432,00	-0,9
	Biebertal, Staufenberg		207,00	+8,7		276,00	-2,2		331,20	-2,4		386,40	-5,4		441,60	-3,0
	Lollar, Reiskirchen		211,50	+6,4		282,00	-4,3		338,40	-4,5		394,80	-7,4		451,20	-5,1
	Buseck, Langgöns		216,00	+4,2		288,00	-6,3		345,60	-6,5		403,20	-9,4		460,80	-7,1
<b>II</b>	Pohlheim	236,25	216,00	+9,4	285,00	288,00	-1,0	332,64	345,60	-3,8	388,08	403,20	-3,8	445,44	460,80	-3,3
	Fernwald, Lich		220,50	+7,1		294,00	-3,1		352,80	-5,7		411,60	-5,7		470,40	-5,3
	Linden		229,50	+2,9		306,00	-6,9		367,20	-9,4		428,40	-9,4		489,60	-9,0
	Wettenberg, Heuchelheim		234,00	+1,0		312,00	-8,7		374,40	-11,2		436,80	-11,2		499,20	-10,8
<b>III</b>	Gießen	243,00	238,50	+1,9	300,00	318,00	-5,7	352,80	381,60	-7,5	398,16	445,20	-10,6	475,20	508,80	-6,6
<b>IV</b>	Laubach	220,05	202,50	+8,7	280,20	270,00	+3,8	331,20	324,00	+2,2	365,40	378,00	-3,3	395,52	432,00	-8,4
	Grünberg		211,50	+4,0		282,00	-0,6		338,40	-2,1		394,80	-7,4		451,20	-12,3
	Hungen		220,50	-0,2		294,00	-4,7		352,80	-6,1		411,60	-11,2		411,60	-15,9

\* bezogen auf 96 m<sup>2</sup>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

## Veränderung der Brutto-Kaltmieten zu Einstufung WoGG 2009 (+10 %)

Empfehlung MWE-Richtwerte (max. Brutto-Kaltmiete, spez. KBK) <sup>1</sup> vs. Einstufung nach WoGG 2009 (+10 %)																
Wohnungsmarkttyp		1 Person (bis 45 m <sup>2</sup> )			2 Personen (> 45 bis ≤ 60 m <sup>2</sup> )			3 Personen (> 60 bis ≤ 72 m <sup>2</sup> )			4 Personen (> 72 bis ≤ 84 m <sup>2</sup> )			5 Personen (größer als 84 m <sup>2</sup> ) <sup>5</sup>		
		MWE	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%	MWE	WoGG 2009	%
<b>I</b>	Allendorf, Biebertal, Buseck, Langgöns, Lollar, Rabenu, Reiskirchen, Staufenberg <sup>4</sup>	261,90	363,00	-27,9	311,40	442,20	-29,6	371,52	526,90	-29,5	420,00	611,60	-31,3	501,12	701,80	-28,6
<b>II</b>	Pohlheim <sup>2</sup>		338,80	-19,4		418,00	-21,9		496,10	-23,2		575,30	-23,1		660,00	-21,5
	Fernwald, Heuchelheim, Lich, Wetttenberg <sup>4</sup>	273,15	363,00	-24,8	326,40	442,20	-26,2	380,88	526,90	-27,7	442,68	611,60	-27,6	518,40	701,80	-26,1
	Linden <sup>3</sup>		393,80	-30,6		478,50	-31,8		568,70	-33,0		660,00	-32,9		756,80	-31,5
<b>III</b>	Gießen <sup>4</sup>	290,70	363,00	-19,9	364,20	442,20	-17,6	426,24	526,90	-19,1	481,32	611,60	-21,3	570,24	701,80	-18,7
<b>IV</b>	Grünberg, Hungen, <sup>2</sup> Laubach	256,95	338,80	-24,2	321,60	418,00	-23,1	379,44	496,10	-23,5	420,00	575,30	-27,0	468,48	660,00	-29,0

<sup>1</sup> Kalte Betriebskosten ohne Wasser/Abwasser  
<sup>2</sup> WoGG 2009: Mieterstufe 2: Pohlheim in Wohnungsmarkttyp II; alle Gemeinden im Wohnungsmarkttyp IV  
<sup>3</sup> WoGG 2009: Mieterstufe 4: Lindenau in Wohnungsmarkttyp II  
<sup>4</sup> WoGG 2009: Mieterstufe 3: alle übrigen Gemeinden  
<sup>5</sup> bezogen auf 96 m<sup>2</sup>

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Gießen 2012

[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

Beratungsgesellschaft für Wohnen,  
Immobilien und Tourismus mbH

Gasstraße 10, 22761 Hamburg

Telefon 040/485 00 98-0

[info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)